Gemeente Rotterdam

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Inlichtingen: [redacted]
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht

Ons kenmerk: 4294313 / OMV.19.09.00376
Aantal bijlagen: 29
Betreft: besluit aanvraag omgevingsvergunning
Datum: 19 juni 2020

Aan BPD Ontwikkeling B.V.
[redacted]

Geachte [redacted],

Op 20 september 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit Bouwen nabij Rollostraat 83, 3084 PM Rotterdam.

Uw aanvraag betreft de activiteit Bouwen.

Hierbij ontvangt u de door aangevraagde omgevingsvergunning.

Als u nog vragen heeft over deze omgevingsvergunning kunt u dat op de volgende manier doen:
- [redacted]

Start werkzaamheden
U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik te maken van het formulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van ‘Aanvang bouwwerkzaamheden’ met kenmerk 4294313 / OMV.19.09.00376 ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

C.A.M. Schreuder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht
**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.*

Project

Uit uw aanvraag blijkt dat het de bedoeling is 77 (grondgebonden) woningen te bouwen tussen de Rollostraat en de Warmoldstraat. Het gaat daarbij om de 1ste fase van de herontwikkeling van het gebied De Wielewaal.

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. *(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Ministeriele regeling omgevingsrecht)*

Toets aan het bestemmingsplan / Coördinatieregeling

De gemeenteraad heeft op 28 mei 2020 het bestemmingsplan “De Nieuwe Wielewaal” (NL.IMRO.0599.BP2150DeNweWielewl-) vastgesteld. Het bestemmingsplan “De Nieuwe Wielewaal” betreft de herontwikkeling van het bestaande woongebied Wielewaal. Dit bestemmingsplan “De Nieuwe Wielewaal” maakt de bouw mogelijk van maximaal 675 woningen. Tevens is voor dit plan een besluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen.

De aanvraag omgevingsvergunning past in de in het vastgestelde bestemmingsplan “De Nieuwe Wielewaal” opgenomen bestemming “Wonen” (artikel 7).

Deze aanvraag valt onder de coördinatieregeling zoals vastgelegd in de Coördinatieverordening Rotterdam 2017, welke door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld op 13 december 2016. Deze regeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over deze aanvraag omgevingsvergunning, het (project)bestemmingsplan “De Nieuwe Wielewaal” en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder te besluiten.

Ingevolge artikel 3.30, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening vormt het bestemmingsplan dat ingevolge de coördinatieregeling gelijktijdig wordt voorbereid met de aanvraag omgevingsvergunning het toetsingskader voor de aanvraag als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c en artikel 2.10, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Door deze coördinatie worden besluiten die met elkaar samenhangen gelijktijdig in procedure gebracht en worden daarover gegeven zienswijzen en ingestelde beroepen gelijktijdig afgehandeld. Er is geen bezwaarprocedure bij het bevoegd gezag en beroepsprocedure bij de Rechtbank, maar alleen rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wel kunnen tegen ontwerpbesluiten door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Parkeren
De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan “Parapluherziening parkeernormering Rotterdam”. De parkeereis voor deze aanvraag bedraagt op grond van artikel 15 lid 2 van de planregels van het bestemmingsplan “De Nieuwe Wielewaal” 92 parkeerplaatsen.

Hiervan worden 78 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 14 in het openbaar gebied (langsparkeren).

Op grond van artikel 6 lid 2 van de Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 kunnen wij afwijken van de eis dat op eigen terrein geparkeerd moet worden indien er sprake is van gebiedsontwikkeling. De nu aanwezige woningen in de wijk Wielewaal voldoen niet meer aan hedendaagse eisen en veel woningen verkeren in een slechte staat. Door de voorgenomen herontwikkeling wordt het plangebied getransformeerd in een kwalitatief hoogwaardig woon- en verblijfsgebied. De voorgenomen herontwikkeling leidt dan oo k tot een (ruimtelijke) kwaliteitsimpuls ter plaatse. Daarmee is sprake van een gebiedsontwikkeling.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)
Op 28 mei 2019 heeft het BOOR ons in een archeologisch beschikking bijlage nr. 3474887 aangegeven dat er reden is tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. U moet het archeologisch vooronderzoek voorafgaand aan de grondverstorende handelingen laten uitvoeren op basis van een door het bevoegd gezag op te stellen programma van eisen. De beschikking van BOOR is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Bodem
Op 3 juni 2019 heeft het DCMR ons in een bodem beschikking bijlage nr. 3474888 aangegeven dat is gebleken dat de bodem ter plaatse van het gesaneerde deel van de locatie geschikt is gemaakt voor het gebruik wonen met tuin. De beschikking van DCMR is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten
Op 16 juni 2020 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012
Uw aanvraag is op nieuwbouw niveau getoetst aan het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften
Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

De bouwwerken moet worden opgetrokken in de door Stadsbeheer aan te wijzen rooilijn en/of bebouwingsgrens en/of volgens de maatvoering van het definitieve Stedenbouwkundige Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling. Voor het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens kunt u contact opnemen met de afdeling Basisinformatie. Telefoonnummer 010-4899494 en/of via email maatvoeringgw@rotterdam.nl.

U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

Voor wat betreft de **bouwplaats** gegevens over:
- de kraanfundatie;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

Voor wat betreft de **constructie** gegevens over:
- het gewicht en de stabiliteit (gewichts -en stabiliteitsberekening);
- de bestaande constructie(s) in relatie tot de wijzigingen (een controleberekening);
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton;
- de constructies van hout;
- de constructies van metaal;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- de constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
- de constructies van kunststof;
- de constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica)**:
- meetrapportages, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
  - de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
  - het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (LI,A,k);
  - het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveauverschil (DnT,A,k), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
  - het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
  - de capaciteit van het ventilatiesysteem;
  - de volgens NEN 2686 bepaalde meetwaarde voor infiltratie d.m.v. een luchtdichtheidsmeting (blower door test)
  - om aan te tonen dat de afwijkend aangehouden waarde (niet forfaitair) in de EPC-berekening (qv10) gehaald wordt.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwfysica van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht dient een planning te worden gemaakt van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen.

Het meetrapport dient minimaal te bevatten:
- naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- datum uitvoering meting;
- adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.

De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering bij de bouwinspecteur te zijn afgegeven.

Voor wat betreft de **brandveiligheid** gegevens over:
- de certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten 30 WBDO en 60 WBDBO;
- de rookmelders in de woningen.

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende **voorschriften** verbonden:

Rookmelders NEN 2555
De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders.
Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

Archelogie
- De gebieden binnen het plangebied waarin de grondroerende activiteiten niet dieper reiken dan 1,5 meter beneden het maaiveld worden vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling; er hoeft geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd;
- In de arealen binnen het plangebied waarin de kansrijke stratigrafische niveaus tussen 1,5 en 3,0 meter beneden het maaiveld zullen worden aangetast door grondroerende activiteiten dient een archeologische begeleiding te worden uitgevoerd;
- In de terreinen binnen het plangebied buiten de hierboven genoemde arealen waarin de grondroerende activiteiten dieper reiken dan 3 meter beneden het maaiveld dient een aanvullend booronderzoek te worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in hoeverre alleen compactie een rol heeft gespeeld bij de verticale spreiding van de top van het veen of dat er ook erosie heeft plaatsgevonden. Dit is noodzakelijk om een nauwkeurige inschatting te kunnen maken van de archeologische verwachting van de top van het veen en de erop liggende komklei. Om dit onderzoek goed te kunnen uitvoeren dient te worden geboord tot (minimaal) in de top van het onder het veen liggende Laagpakket van Wormer.

<u>Besluit</u>
Gelet op het vorenstaande wordt u een omgevingsvergunning verleend op grond van artikel 2.1, eerste lid sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening.

De aanvraag en bijbehorende bijlagen maken onderdeel uit van deze vergunning.
Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.
U kunt niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voor meer informatie verwijzen wij naar de juridische bijsluiter.

<u>Rechtsmiddelen</u>
Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.

Juridische bijsluiter

Besluit

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 29 november 2019 tot en met 9 januari 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 53 zienswijzen ingediend. In een aantal van deze zienswijzen is aangegeven dat zij zich ook richten tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Uit de zienswijzen valt echter af te leiden dat de zienswijzen zich (vooral) richten tegen het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt dan ook verwezen naar bijgevoegd raadsvoorstel van het college van Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad voor de vaststelling van het bestemmingsplan “De Nieuwe Wielewaal”. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat hierop is beslist. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b)

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen. U kunt alleen beroep aantekenen als u op tijd tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht, of als u aantoont dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

U moet het beroepschrift richten aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA ’s-Gravenhage. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.
Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

NB: Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Datum	Bestandsnaam	Docnum	Cor.
20-9-2019	Constructieve uitgangspunten - 77 won.pdf	3459983	
20-9-2019	Situatie.pdf	3459999	
16-10-2019	Detailboek.pdf	3474867	
16-10-2019	parkeren bouwfase 1 191016.pdf	3474869	
16-10-2019	Akkoord BOOR Archeologie AS19.07650.pdf	3474887	
16-10-2019	Akkoord DCMR Sanering Wielewaal.pdf	3474888	
19-11-2019	Berging dubbel entree voor- en achtergevel.pdf	3497281	
19-11-2019	Berging dubbel entree zijgevel nw.pdf	3497282	
19-11-2019	Berging enkel entree voorgevel nw.pdf	3497283	
19-11-2019	Kleur en materiaalstaat Wielewaal def.pdf	3497284	
3-3-2020	3084 PK - xx nr2 Wielewaal N1.1.pdf	3560531	
3-3-2020	R018004ab.01- BB berek 28012020.pdf	3560532	
12-6-2020	Rapportage Bouwbesluitberekeningen.pdf	3623040	
17-6-2020	BA-A1-01_20200608_Blok A1 - correctie	3625272	x
17-6-2020	BA-A2-01_20200608_Blok A2 - correctie	3625284	x
17-6-2020	BA-A3-01_20200608_Blok A3 - correctie	3625285	x
17-6-2020	BA-B1-01_20200608_Blok B1-correctie	3625299	x
17-6-2020	BA-B2-01_20200608_Blok B2 -correctie	3625302	x
17-6-2020	BA-B3-01_20200608_Blok B3-correctie	3625304	x
17-6-2020	BA-B4-01_20200608_Blok B4-correctie	3625307	x
17-6-2020	BA-C1-01_20200608_Blok C1-correctie	3625309	x
17-6-2020	BA-C2-01_20200608_Blok C2-correctie	3625310	x
17-6-2020	BA-C3-01_20200608_Blok C3-correctie	3625311	x
17-6-2020	BA-C4-01_20200608_Blok C4-correctie	3625312	x
17-6-2020	BA-H4-01_20200608_Blok H4-correctie	3625314	x
17-6-2020	BA-H5-01_20200608_Blok H5-correctie	3625315	x
17-6-2020	BA-S02_20200608_Situatie dakaanzicht-correctie	3625316	x
17-6-2020	Detail_3.12_20200608_dak_pv-panelen-correctie	3625317	x
19-6-2020	raadsvoorstel vaststelling bp. De Nieuwe Wielewaal mei 2020	3627513	